PERWIRA HABIB BANK MALAYSIA BHD.

lwn.

LOO & SONS REALTY SDN. BHD. & ANOR. (No: 2)

MAHKAMAH RAYUAN, KUALA LUMPUR
TAN SRI DATO' LAMIN MOHD. YUNUS PMR
DATO' ABU MANSOR ALI HMR
DATO' AHMAD FAIRUZ DATO' SHEIKH ABD. HALIM HMR
[RAYUAN SIVIL NO: W-02-94-96]
6 JUN 1996

UNDANG-UNDANG TANAH: *Dokumen hakmilik keluaran - Pemulangan balik - Seksyen 331(4)(a) Kanun Tanah Negara - Perayu memasukkan kaveat pemegang lien dan memegangsimpan suratikatan hakmilik - Kaveat diputuskan sebagai tak sah - Samada suratikatan hakmilik boleh terus dipegang oleh perayu - Samada harus dipulangkan kepada responden.*

PROSEDUR SIVIL: *Tindakan - Saman Pemula - Permohonan untuk perintah-perintah consequential - Pemulangan balik dokumen hakmilik tanah - Bantahan - Ketiadan tuntutanbalas - Aturan yang terpakai - Samada A. 15 k. 2 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 - Samada A. 28 k. 7(2).*

Rayuan ini berkaitan dengan rayuan bernombor W-02-617-95 yang juga melibatkan pihak-pihak yang sama. Dalam rayuan tersebut, perayu telah memberikan suatu pinjaman kepada MAA Holdings Sdn. Bhd., dan sebagai jaminannya responden kedua telah menyerahsimpan dengan perayu satu dokumen hakmilik sebidang tanah dan seterusnya melaksanakan gadaian dalam eskrow bagi manafaat perayu. Defendan kedua bukanlah pemilik berdaftar tanah berkenaan. Namun begitu, berdasarkan dokumen hakmilik yang diserahsimpan oleh responden kedua itu, satu kaveat pemegang lien telah dimasukkan oleh perayu terhadap tanah tersebut. Berikutan satu tindakan saman pemula yang dikeluarkan oleh perayu, Hakim Mahkamah Tinggi yang bijaksana memutuskan bahawa kaveat pemegang lien tersebut adalah tak sah dan dengan itu menolak permohonan perayu untuk menjual tanah tersebut melalui lelongan awam. Perayu dengan itu merayu (yakni sebagaimana rayuan W-02-617-95) dan rayuan tersebut ditolak.

Fakta menunjukkan bahawa dihadapan Hakim perbicaraan yang bijaksana, kedua-dua responden, melalui afidavit mereka, memohon untuk beberapa perintah consequential, iaitu agar Mahkamah memerintahkan perayu mengembalikan kepada mereka dokumen hakmilik yang diserahsimpan dengan perayu itu, dan untuk perintah di bawah s. 331(4)(a) Kanun Tanah Negara. Permohonan ini, yang didengar secara berasingan oleh Hakim perbicaraan yang bijaksana, telah dibenarkan. Perayu merayu terhadap keputusan ini.

Fakta bagaimanapun menunjukkan bahawa, responden-responden, apabila membuat permohonan consequential di atas, tidak menuntutnya melalui suatu tuntutanbalas atau counter-claim. Di hadapan Mahkamah Rayuan, perayu membangkitkan persoalan prosedur dan secara intinya mengkritik ketiadaan tuntutanbalas di atas sambil merujuk kepada A. 15 k. 2 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980.

Diputuskan:

Oleh Ahmad Fairuz Sheikh Abd. Halim HMR (menyampaikan penghakiman Mahkamah)

[1] Memandangkan bahawa rayuan ini timbul dari satu saman pemula dan bukan dari tindakan writ, hujah responden-responden bahawa Aturan yang terpakai adalah A. 28 dan bukannya A. 15 k. 2 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 adalah ketara sekali betul. Hakim Mahkamah Tinggi adalah betul apabila beliau merujukpakai A. 28 k. 7(2) dan memutuskan bahawa perenggan yang berkenaan dalam afidavit responden-responden yang memohon pemulangan balik dokumen hakmilik adalah merupakan pemakluman yang diperlukan oleh A. 28 k. 7(2). Oleh itu hujah perayu mengenai ketiadaan tuntutanbalas wajarlah ditolak.

[2] Dalam kes ini, Hakim bicara telah memutuskan bahawa kaveat pemegang lien berkenaan adalah tak sah and tidak boleh dikuatkuasakan. Diputuskan juga bahawa tidak wujud lien berekuiti seperti yang dihujahkan oleh perayu. Berdasarkan fakta-fakta ini, akal budi dan logika menuntut bahawa perayu adalah tidak berhak untuk menyimpan suratikatan hakmilik berkenaan. Dengan itu, wajar sekalilah Mahkamah Tinggi memerintahkan supaya kaveat pemegang lien itu dibatalkan oleh Pendaftar di bawah s. 331(4)(a) Kanun Tanah Negara dan supaya dokumen hakmilik keluaran dipulangkan kepada responden kedua.

[Rayuan ditolak]

Kes yang dirujuk:
Inpex Transport Ltd. v. Thames Ltd. [1981] 1 WLR 1547 ***(dibezakan)***

Perundangan yang dirujuk:
Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980, A. 15 k. 2, A. 28 k. 7(2), A. 92 k. 4
Kanun Tanah Negara 1965, s. 331(4)

Sumber yang dirujuk:
Mallal's Supreme Court Practice, Edisi 2, m.s. 12, perenggan 28/7/1.
Supreme Court Practice 1995, Vol. I, Part I, m.s. 14

Bagi pihak perayu - Yoong Sin Min (M.K. Lim bersamanya); T/n. Shook Lin & Bok
Bagi pihak responden pertama - Y.K. Leong; T/n. Riza Leong & Partners
Bagi pihak responden kedua - Ranjit Singh; T/n. Cheang & Ariff

PENGHAKIMAN

Ahmad Fairuz Sheikh Abd. Halim HMR:

Rayuan ini adalah berkaitan dengan rayuan di Mahkamah ini bernombor W-02-617-95 (rayuan tersebut) yang juga melibatkan pihak-pihak yang sama, iaitu Perwira Habib Bank Malaysia Bhd. sebagai perayu dan Loo & Sons Realty Sdn. Bhd. sebagai responden pertama manakala Land Holdings Sdn. Bhd. adalah responden kedua. Secara ringkasnya, perayu dalam rayuan tersebut telah memberi suatu pinjaman kepada MAA Holdings Sdn. Bhd. Sebagai jaminan kepada pinjaman itu responden kedua telah mendepositkan hakmilik sekeping tanah dengan perayu disamping melaksanakan dua gadaian dalam eskrow. Perayu sendiri telah memasukkan kaveat pemegang lien. Hakmilik tanah tersebut adalah bukan atas nama responden kedua tetapi atas nama responden pertama sungguhpun responden kedua telah membeli tanah itu daripada responden pertama. Pindahmilik tanah itu ke nama responden kedua tidak dapat dibuat kerana Pihak Berkuasa Negeri tidak memberi kebenaran. Dan kebenaran ini adalah diperlukan oleh sekatan kepentingan dalam hakmilik tanah itu. Berasaskan fakta ini Yang Arif Hakim bicara telah memutuskan bahawa kaveat pemegang lien adalah tidak sah dan perayu tidak mempunyai lien berekuiti atas tanah berkenaan. Justeru itu tanah berkenaan tidaklah dapat dijual secara lelongan awam. Perayu kemudiannya merayu ke Mahkamah ini dan rayuannya telah ditolak dengan kos. Ini bererti tuntutan perayu di Mahkamah Tinggi kekal kecundang dan pada tarikh Yang Arif Hakim Mahkamah Tinggi menolak tuntutan perayu itu, Yang Arif Hakim telah menetapkan suatu tarikh lain untuk mendengar perdebatan atas isu perintah-perintah akibat (consequential orders) berhubungan dengan pemulangan hakmilik tanah yang dipertikaikan dalam rayuan tersebut.

Isu perintah-perintah akibat ini berpunca dari perenggan 17 dalam affidavit responden pertama (mukasurat 147 Rekod Rayuan) dan perenggan 13 dalam affidavit responden kedua (mukasurat 131 Rekod Rayuan). Perenggan-perenggan itu memohon agar Mahkamah Tinggi memerintahkan perayu supaya dengan sertamerta mengembalikan kepada responden pertama/responden kedua dokumen hakmilik keluaran (issue document of title) dan borang pindahmilik. Turut dipohon oleh perenggan 13 itu ialah suatu perintah di bawah s. 331(4) Kanun Tanah Negara 1965 mengarahkan pendaftar membatalkan kaveat pemegang lien.

Dalam penghujahannya, Peguam terpelajar perayu, menekankan ketiadaan tuntutan balas seperti dikehendaki oleh A. 15 k. 2 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 [mukasurat 2 Ikatan Otoriti perayu (IOP) di dalam rayuan ini. Seterusnya Peguam terpelajar itu merujuk kepada mukasurat 12 *Mallal's Supreme Court Practice* (Edisi Kedua), perenggan 28/7/1 (mukasurat 12 IOP) dan mukasurat 14 perenggan 28/7/1 dalam Supreme Court Practice 1995, Vol. I, Part I (mukasurat 14 IOP) untuk mengukuhkan penekanannya itu. Tidak

cukup dengan rujukan-rujukan ini, Peguam terpelajar memapankan lagi hujahnya ini dengan kes *Inpex Transport Ltd. v. Thames Ltd.* [1981] 1 WLR, 1547 di 1551 dan 1556-1558.

Peguam terpelajar responden kedua pula mendedahkan bahawa kes *Inpex Transport Ltd.* itu adalah tindakan writ. Nyatalah, dan kami bersetuju, kes itu tidaklah berdaya menyokong hujah-hujah Peguam terpelajar perayu itu. Ini jelas kerana rayuan ini timbul dari suatu saman pemula yang difailkan di Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur. Kerana itu, tegas Peguam terpelajar itu, A. 28 hendaklah digunapakai. Lagi pula, A. 28 itu bertajuk "Originating Summons Procedure"; manakala, kata Peguam terpelajar itu, A. 15 k. 2, yang dirujuk oleh Peguam terpelajar perayu itu adalah untuk tindakan-tindakan writ. Ini ketara sekali betul sekadar ditelitikan perbahasaan dalam kedua-dua aturan itu sahaja. Seterusnya Peguam terpelajar responden kedua merujuk kepada A. 28 k. 7 dan mukasurat 100 Rekod Rayuan dalam rayuan tersebut dalam mana Peguam terpelajar responden pertama dalam penghujahannya telah meminta pemulangan dokumen hakmilik tanah itu. Yang Arif Hakim Mahkamah Tinggi dalam alasan-alasan penghakimannya (di mukasurat 40 Rekod Rayuan) juga telah merujukpakai A. 28 k. 7(2) Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 dan mengatakan "... So far as O. 28 r. 7(2) is concerned the Court was informed through the affidavits and the written submission (both earlier referred to) of the remedy by the defendants requesting for the return of the title. I did not order the remedy requested for (and the request to my mind amounts to a counterclaim) to be struck out or tried separately ..." Kami bersependapat dengan Yang Arif Hakim Mahkamah Tinggi apabila beliau menyimpulkan bahawa perenggan-perenggan 13 dan 17 dan permintaan Peguam terpelajar semasa berhujah adalah pemakluman yang diperlukan oleh A. 28 k. 7(2) Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980. Bahasa dalam A. 28 k. 7(2) itu adalah senang, terang dan tidak memerlukan sebarang tafsiran cara bagaimana Mahkamah perlu dimaklumkan (informed) tidak dimaktubkan dalam kaedah itu. Dan tiada pula dikemukakan sebarang otoriti yang dapat memusnahkan kemunasabahan kesimpulan Yang Arif Hakim Mahkamah Tinggi itu. Oleh demikian kami berpendapat hujah Peguam terpelajar perayu mengenai ketiadaan tuntutanbalas wajarlah ditolak.

Berhijrah kepada hal merit permohonan responden-responden, Peguam terpelajar responden kedua menegaskan bahawa Yang Arif Hakim bicara dalam rayuan tersebut telah memutuskan yang kaveat pemegang lien berkenaan adalah tidak sah dan tidak boleh dikuatkuasakan. Ditimbulkannya juga keputusan Yang Arif Hakim bicara dalam rayuan tersebut mengenai ketidakwujudan lien berekuiti. Justeru keputusan-keputusan ini perayu tidaklah berhak menyimpan suratikatan hakmilik itu. Akalbudi dan logika sendiri memerintahkan demikian. Lantaran ini wajar sekalilah Mahkamah Tinggi memerintahkan supaya kaveat pemegang lien itu dibatalkan oleh pendaftar di bawah s. 331(4)(a) Kanun Tanah Negara dan dokumen hakmilik keluaran dipulangkan kepada responden kedua. Alasan-alasan penghakiman Yang Arif Hakim Mahkamah Tinggi di mukasurat-mukasurat 40 hingga 44 Rekod Rayuan menunjukkan betapa tegap dan kukuhnya rasional

keputusan yang dibuatnya khususnya jika diteliti dari sudut penggunaan kuasa sedia ada (inherent power) Mahkamah di bawah A. 92 k. 4, Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 dan kes-kes yang digunapakai oleh Yang Arif Hakim itu.

Berteraskan taakulan-taakulan terpapar dalam perenggan-perenggan di atas, kami berpendapat bahawa Yang Arif Hakim Mahkamah Tinggi tidak melakukan apa-apa kesilapan dan kerana itu rayuan ini wajarlah ditolak dengan kos. Mahkamah ini juga memerintahkan supaya hakmilik tanah itu dipulangkan pada jam 5 petang pada atau sebelum 15 April 1996 di pejabat Peguam terpelajar responden kedua.

Reported by W.A. Sharif